

「民法(債権関係)の改正に関する中間的な論点整理」への意見

財団法人日本賃貸住宅管理協会

不動産管理業界とりわけ賃貸住宅の管理に関する業界の実態と民法改正の影響について

不動産ビジネスは「開発」「販売・流通」「賃貸管理」「(物件)管理」など多岐にわたるが、今回の民法改正の影響を強く受ける「賃貸管理」の領域について業界動向をいくつか確認しておきたい。(資料参照)

- ・ 日本全体の住宅ストックのうち、賃貸住宅は約 1,700 万戸以上
- ・ そのうち 1,300 万戸以上が民間の所有する賃貸住宅
- ・ さらにその 80%以上が個人の所有する賃貸住宅
- ・ 賃貸住宅の居住年数を平均 4 年間程度で、単純計算で年間 300 万件以上の契約件数になる
- ・ これだけ膨大な契約を取り扱う事業者数も膨大で、不動産業界全体で約 40 万の事業所
そのうち貸家・貸間業の不動産業者は 17 万事業所程度
- ・ これら事業者は、圧倒的多数が小規模・零細事業者・個人経営者であり、
貸家・貸間業の 99%は従業者 9 人以下、個人オーナーの経営規模は、保有戸数 2 戸未満のオーナーが全体の 57%、オーナー年齢は高齢で、50 代以上のオーナーが 90%近くを占める
- ・ 全国一戸あたりの平均賃料 5.6 万円/月 (サンプル数 : 17,697 件、平成 23 年 1 月全管協共済会調べ)

今回の改正は、賃貸住宅の管理を取扱う当協会からみて、賃借人、賃貸人双方に、極めて大きなインパクトを与えることになると感じている。

特に、小規模・零細経営の賃貸人にとっては、その経営や存続にも大きな影響が及ぶであろうことが予想される。また、不動産ビジネスの多様性という環境面からは、不動産管理の実務に大きな混乱をもたらす可能性も否定できない。

一方、賃借人側から見ると、必ずしも賃借人の利益につながらず、逆に混乱に巻き込まれる可能性を予想させる事項があることも否定できない。

不動産賃貸市場の活力は、膨大な取引量とそれを支える多様なビジネスモデルから創出されている。これまでの業界の様々な工夫や、関係行政機関との検討を通じて根付いてきた様々な実務や工夫に対し、全国一律の規制を導入することの影響を慎重に検討する必要がある。

不動産管理業界は、民法改正が賃借人、賃貸人の双方にとって公平で有益なものとして運用され、結果として業界のさらなる健全化に寄与すること、賃借人に快適な住環境を提供し、最終的に賃借人の利益につながることへの期待を持っている。

このような視点を踏まえ、不動産賃貸市場への影響予測として、意見を以下にまとめた。

財団法人日本賃貸住宅管理協会について

- ・ 平成 13 年財団法人設立
- ・ 会員数 : 約 1,200 社、会員の総管理受託戸数 : 約 400 万戸
- ・ 賃貸住宅管理の適正化、高度化、従業者の資質強化などを通じて賃貸住宅市場の整備と住環境向上に寄与することを目的に設立、運営
- ・ 賃貸住宅の管理を
賃借人の立場から ・ ・ 入居者に対する適正な管理を提供する
賃借人の立場から ・ ・ 適正な管理を通じてオーナーに収益(賃料)を実現する
の両側から提供する「賃貸住宅管理会社」の団体として活動している

民法改正による業界への影響について、特に強調しておきたい意見

意見1 ・ 3 賃貸借と第三者との関係 (4) 敷金返還債務の承継

旧所有者に敷金返還請求を行なえることを認めると、敷金返還債務が新旧両所有者に併存し、精算業務の混乱や永久的な簿外債務を抱えることによる賃貸事業リスクが拡大し、賃貸物件の流通や新規参入業者の減少を招き、結果として、賃貸業界への投資が減少し、既存物件の質的低下や新規物件の供給が減少する。賃貸住宅の住環境が低下し、賃借人の利益にはつながらない。明文化に反対する。

意見2 ・ 4 賃借人の義務 (2) 賃貸物の修繕に関する賃借人の権利

この明文化の主旨は理解できるが、オーナー資産に対する修繕を行なうことへの配慮が必要である。「必要な修繕」を特定する具体要件を確定することは不可能であると判断し、この明文化には反対する。

意見3 ・ 5 賃借人の義務 (2) 目的物の一部が利用できない場合の賃料の減額等

「その理由を問わず(賃借人に帰責事由がある場合も含めて)賃料が当然に減額される」という表現は、商慣習上の信頼関係を損ね、無用なコストを発生させることにつながるため、反対する。

このことにより、賃借人の誤解によるモラル低下なども予想されること、賃借人にとって著しい不公平が生じること、現行法による解決で不動産実務では誰も困っていないこと、逆に、明文化による混乱やコスト増が予想されることが反対の理由である。

意見4 ・ 7 賃貸借の終了 (2) 賃貸借終了時の原状回復

膨大な賃貸住宅の契約は、賃貸人、賃借人双方の多様なニーズと契約内容の工夫などにより、成り立っている。

これを強行規定として一律の基準で運用することは、結局、賃貸人、賃借人のどちらのメリットにもつながらない。安価な物件に入居する代わりに、退去時の通常損耗分を負担することで入居する賃借人も現実に存在する。このような契約自由の原則に反する強行規定化には反対である。

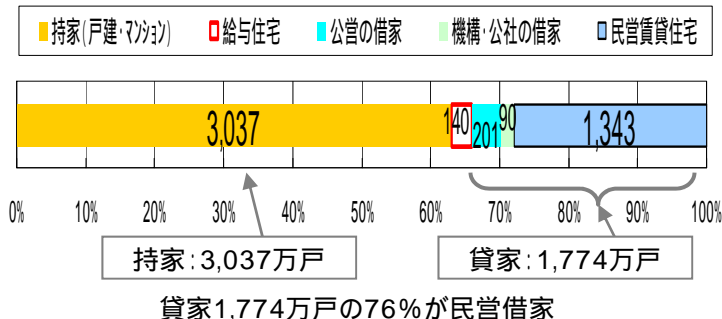
上記、4点については、4ページ以降にその内容をまとめた。

ここで取り上げた項目以外については、パブリックコメントの意見募集等にて意見を提出していきたい。

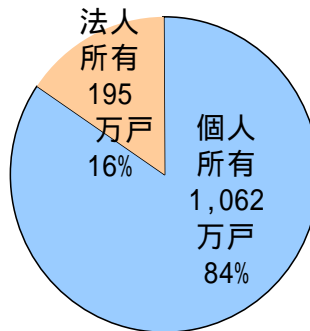
参考資料: 不動産業界の概況データ

住宅ストックの状況

住宅ストックの構成 住宅・土地統計調査:平成20年 単位:万戸



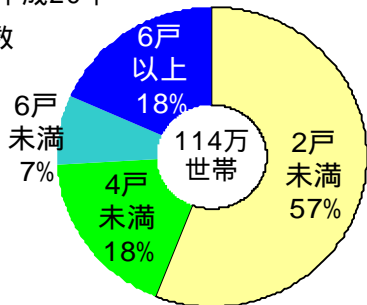
民間借家の所有者 (個人/法人)
住宅・土地統計調査:平成15年



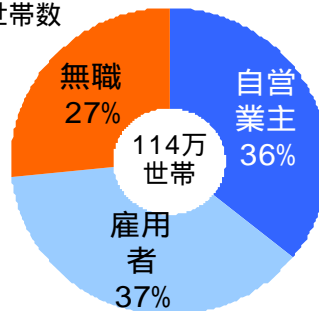
賃貸住宅の経営規模

住宅・土地統計調査:平成20年

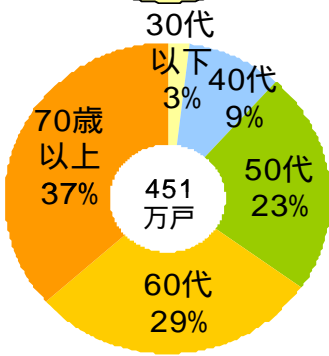
保有規模別世帯数
(オーナー数)



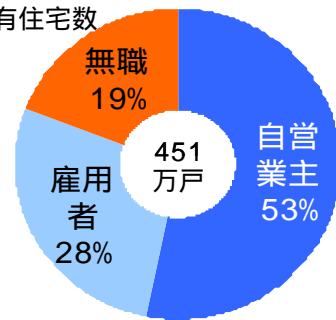
従業上の地位別世帯数
(オーナー数)



年齢区分別保有住宅数
:ただし貸家分



従業上の地位保有住宅数
:ただし貸家分



不動産業界の事業所数、規模

不動産業者事業所数

経済センサス:平成21年

不動産業全体	375,478
不動産取引業	71,063
不動産賃貸業・管理業	304,415
不動産賃貸業	56,403
貸家業, 貸間業	167,981
駐車場業	36,396
不動産管理業	43,304

同、不動産業・貸家業、貸間業
の従業者規模別

	不動産賃貸業		貸家業, 貸間業	
	事業所数	構成比	事業所数	構成比
全体	56,403	100%	167,981	100%
従業者規模別	1~4人	46,295 (82%)	158,085 (94%)	
	5~9	7,052 (13%)	8,192 (5%)	
	10~29	2,348 (4%)	1,372 (1%)	
	30~49	249 (0%)	101 (0%)	
	50~99	165 (0%)	56 (0%)	
	100~299	70 (0%)	31 (0%)	
	300人以上	10 (0%)	3 (0%)	
派遣従業者のみ	214 (0%)		141 (0%)	

意見 1 … 3. 賃貸借と第三者の関係 (4) 敷金返還債務の承継

3 賃貸借と第三者との関係

(4) 敷金返還債務の承継

目的不動産の所有権の移転に伴い賃借人たる地位が新所有者に移転する場合において、賃借人から旧所有者に対して敷金が差し入れられていたときは、判例・通説は、旧所有者の下での延滞賃料債務等に充当された後の残額の敷金返還債務が当然に新所有者に承継されると解している。そこで、これを条文上明記することの当否について、更に検討してはどうか

また、これによって賃借人の同意なく敷金返還債務が新所有者に承継される場合には、賃借人の利益を保護する観点から、旧所有者もその履行を担保する義務を負うものとする¹こと²の当否については、旧所有者の地位を不安定にし賃貸不動産の流通を阻害するおそれがある等の指摘があることを踏まえ、更に検討してはどうか。

このほか、敷金に関しては、その定義を明らかにする規定や、敷金の充当に関する基本的な法律関係を明らかにする規定を設けるかどうかについて、検討してはどうか。

【部会資料 16 - 2 第 2, 3 (1)ウ [45 頁], 同 (関連論点) [46 頁]】

1. 総括意見

- ・ (前提として) 敷金返還債務は目的物の移動に伴って新賃借人に移転するという判例法理に従い、そのことを明記することには問題ない。
- ・ しかし、目的物の移動を知らない賃借人の保護として、旧賃借人に対する敷金返還請求権を認めることは、敷金返還債務が新・旧賃借人の両側に併存することを意味する。
- ・ また、敷金返還債務の新・旧賃借人での併存は、多数・複雑な敷金の精算業務を生じさせること、賃借人が永久に簿外債務をかかえることにもなり、それを嫌った物件流通の停滞、阻害を予想させる。
- ・ このことは、最終的に良質な賃貸住宅の十分な供給を損ない、結果として消費者利益も毀損することにつながる懸念を持つ。
- ・ 不動産実務からみると、旧賃借人の担保能力は概して低く、これによる賃借人保護効果は疑問。

(1) 旧所有者が敷金返還債務を負うことのリスク

旧賃借人は物件を手放した後も、無期限に旧物件の敷金返還債務を負うことになる(返還請求の期限も明記されていない)のは、賃貸住宅経営にとって新たなリスク要因となる。

このことは、旧物件の簿外債務をかかえ続けることを意味し、「賃貸物件の保有 = リスク要因」となる。事業系賃貸人では、金融機関の審査においてリスク要因として判断される懸念があり、結果として賃貸人の不動産事業意欲を低下させてしまう可能性がある。

一方、圧倒的多数を占める個人の賃貸人にとっても、過去に手放したアパートの敷金返還を請求された場合、経営規模の脆弱性や高齢のオーナーの存在など、実際にはほとんど対応できないとみるべきである。

このようなリスクを避けるためには、賃借人の地位の移転のたびに敷金の返還、精算を繰り返すしかなくなくなると思われるが、それは不動産実務からみると、ほとんど不可能と評価する。

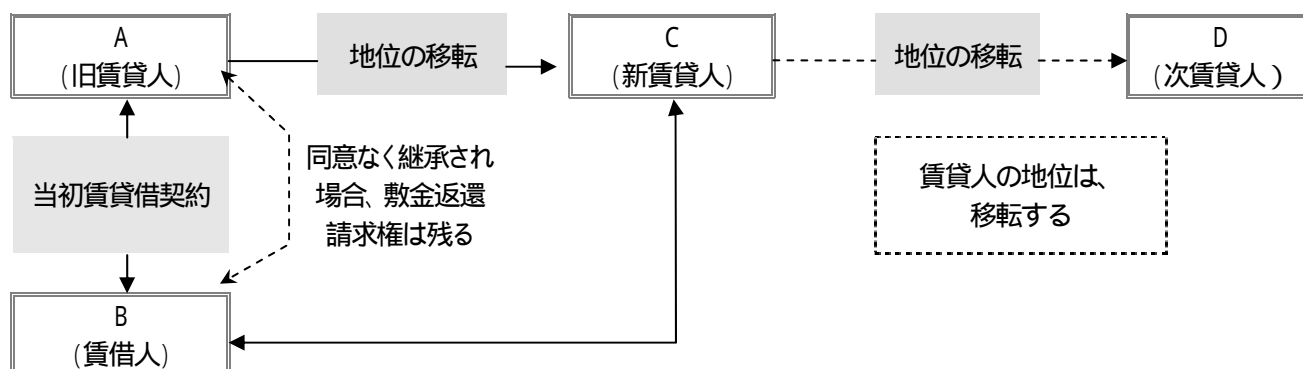
(2) 実効性への疑問

旧賃借人の破綻による賃借人の地位移転のケースが実務では発生する。この場合、旧賃借人へ敷金返還請求したとしても回収の実現可能性は低く、賃借人の救済効果として疑問である。

(3) 総合的にみて

旧賃借人が敷金返還債務を負うということは、新賃借人の連帯保証をしていることと同義であり、とりわけ零細事業者・個人オーナーが中心を占める賃貸住宅市場において、大きな混乱を引き起こす可能性がある。

敷金返還債務の承継に関する業界実務や具体例、等



2. 改正による影響予測と現在の不動産実務

(1) 賃貸人の地位が何度も移転する場合に起こりがちなこと

上記図で、賃貸人の地位がAからCに、さらにはDに移転することも普通にある。

この様な場合、旧賃貸人Aは永久に敷金返還債務を負う。

これを逃れるためには、「売却のたびに敷金を精算」か「そもそも賃貸住宅市場に参入しない」が有効な対策。「賃貸住宅市場に参入しない」の対策が採られると、賃貸住宅市場の活性化が損なわれていく。

(2) 賃貸人の資金能力が不十分で、敷金返還が実現しにくい

賃貸人が物件を移動（売却）させる最大の要因は経営難や破綻可能性などの経営的なもの。

その際に、より資金力の劣る旧賃貸人に敷金返還債務の履行を求めても回収可能性は低い。

更には、資金難などの事情を抱える賃貸人が物件の売却を望んでも、簿外債務への抵抗感から買い手が見つからず、賃貸人の破綻が加速する恐れがある。その結果、賃借人の敷金の回収可能性が低くなることが予想される。

(3) 不動産取引の一般的取り扱い

売買取引（賃貸物の移動）において、賃借人から受託した敷金は、売買当事者間で精算され、敷金を売主から承継していると考えられ、判例実務もそれを認めている。

中間的論点の「賃借人に同意なく」という部分に関しては、賃借人がまったく知らない賃貸人に賃料を支払うとは考えにくい。買主は「必ず通知を行なう」というのが不動産の実務対応である。

一方で、賃貸人の地位の移転についての同意を条件とすることは、入居するすべての賃借人の同意を取る（大型マンションの場合、数百件規模に達する）ことであり、不動産流通にとって極めて大きな足かせになる。

結論	<p>(前段の)明文化そのものは問題ないが (後段の)敷金返還債務の履行の担保を旧所有者にも求めること、は反対であり 全体として明文化には反対する</p>
理由	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新旧両方の賃貸人に敷金返還債務が併存することにより、精算業務の混乱や永久的な簿外債務を抱えることにより賃貸事業リスクが拡大する 2. 1.により今後、賃貸物件の流通、新規参入業者の減少を招く 3. 1.、2.より賃貸業界への投資が減少することで既存物件の質的低下や新規物件の供給が減少する 4. 結果として、賃貸住宅の住環境が低下し、賃借人の利益に繋がらない

意見2 ・・・ 4.賃貸人の義務 (2)賃貸物の修繕に関する賃借人の権利

4 賃貸人の義務

(2) 賃貸物の修繕に関する賃借人の権利

賃借人が支出した必要費の償還について規定する民法第608条は、賃貸人が修繕義務を履行しない場合には賃借人が自ら修繕をする権限を有することを前提としていると解されている。これを踏まえて、賃借人が自ら必要な修繕をする権限があることを明文化することの当否について、賃貸人への事前の通知の要否など具体的な要件に関する問題を含めて、更に検討してはどうか。

【部会資料16-2第2,3(2)イ[50頁]】

参照:民法
第608条

・賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。
・賃借人が賃借物について有益費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、第九十六条第二項の規定に従い、その償還をしなければならない。ただし、裁判所は、賃貸人の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。

1. 総括意見

- ・ 緊急時では一定の修繕を認めるなど、すでに業界では対応している。
- ・ 賃借人による修繕について配慮すべき要件は多岐にわたるが、それを客観的要件として特定することは不可能であり、特に行き過ぎた修繕が頻発することによる賃借人、賃貸人双方の混乱を回避する意味でも、明文化は反対である。

(1) 賃貸人からみた懸念

賃貸人の資産に対し、修繕が賃貸人の意思に反した内容、方法で行なわれた場合、更なるトラブルに発展する可能性がある。

修繕内容が、結果的にグレードアップ工事や、逆にグレードダウン工事となってしまうなど、の両方ケースがあり得る。

その際、再度工事（元のレベルへの復旧）が必要になると、大きな損失となる。

また、建物の状況によっては、（老朽化したのであえて追加工事を避けたい、など）賃貸人の意思に反して工事が進むことなども予想される。

(2) 賃借人にとっての工事の難しさ

賃借人にとって、適切な内容の修繕工事を行なうことも実際には難しさが伴う。

発注先はどこにするのか、どのグレードの部材が適正か、価格は妥当か、・・・など一般消費者にとって、難しさを伴う側面もある。賃貸人の資産である以上、賃借人に与えられた権利だからということで無原則に工事発注できるとは考えられない。

(3) 総合的にみて

何度言っても賃貸人が工事に応じない、時間がかかるなどの客観性のある基準も要件のひとつとして必要になるが、これらの手続き上の要件に関しても、特定は困難と考える。

修繕に関する賃借人の権利に関する業界実務や具体例、等

2. 改正による影響予測と現在の不動産実務

(1) 修繕について配慮を欠いたケース

賃借物のエアコンの故障が発生した時、賃貸人が想定しているエアコンが手に入るとは限らない。賃借人の修繕の権限が行使できると判断し発注したものの、賃貸人の想定していたエアコンよりも高いスペックのエアコンが賃借人によって「修繕」として取り付けられることもある。

例) 10 畳の部屋に、12 畳用 (あるいは逆に 8 畳用) のエアコンが取り付けられてしまう

これは、賃貸人にとって想定を超える修繕費用負担になる、あるいは賃借物が望まない形に変えられることになるが、このような事態が頻発する恐れがある。

(2) 修繕しても機能回復できないケース

例えば、雨漏りなどの場合は原因の特定が極めて難しい。屋根全体を葺き替えるべきか、部分でよいか、また、葺き替えても原因箇所が違うケースも想定される。

このような時、賃借人の判断で勝手に葺き替えることが認められると、大きな混乱が予想される。

(3) 賃貸人の相応の事情があるケース

例えば、物件が老朽化し、シロアリの被害がすすんでいる場合、賃貸人は部分的修繕よりも建替えなどを検討している場合もある。

それを無視して、勝手な修繕をされることになると、この際も大きな混乱になる。

(4) 不動産取引の一般的取り扱い

賃貸人が修繕の必要性を判断するにあたって、賃借物を今後どのように管理してゆくか、季節要因などから緊急性はあるかなど、様々な要因を判断しており、一律にはいかない。

修繕といっても、短時間で済むものから、隣人の許可を要するものまで多岐にわたる。これらの各部位の修繕に関して、一定の要件を設けることは、現実的でないと考える。

このような状況下で、賃貸人が修繕義務を履行しないからといって、賃借人の修繕の権利が認められる、という明文化は業界の混乱を拡大させる。

結論	<p>「必要な修繕」という表現はあいまいであり、その特定も事実上不可能であると判断し、明文化には反対する</p>
理由	<p>1. 賃借人による修繕は「賃貸人の資産に手を加えること」を意味している。賃借人の権利をはき違えることが助長され、新たな混乱を生じさせてはならない。“どんな修理をしても構わない”という勘違いを生じさせる。</p> <p>2. 「必要な修繕」の判断は、誰が行なうのか、どう決めるのかが明示されなければならないが、そのことも含め、「必要な修繕」を特定することは事実上不可能であるとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃借人は、「必要性」の妥当な判断ができるだけの専門的知識や的確な現状把握力を常に持っているとは考えにくい ・ 賃貸人の「建物の維持管理や経営の方針」なども「必要性」の判断材料とされるべきであり、賃借人だけが「必要性」を判断するのであれば、混乱は必至である <p>つまり、</p> <p>3. 「必要な修繕」を合理的に決めることができない限り、賃借人が自ら必要な修繕を行なうことは不可能であり、あいまいな表現のまま明文化することにより賃借人、賃貸人双方が大きな混乱に巻き込まれることにつながる、この明文化には反対である。</p>

意見3 ・ 5.賃借人の義務 (2)目的物の一部が利用できない場合の賃料の減額等

5 賃借人の義務

(2) 目的物の一部が利用できない場合の賃料の減額等

目的物の一部が利用できなくなった場合の賃料の取扱いに関して、民法第611条第1項は、賃借人の過失によらないで滅失した場合に限り、賃借人の請求によって賃料が減額されることを規定しているが、使用収益の対価である賃料は、使用収益の可能性がなければ発生しないものとすべきであるという理解に立って、目的物の一部が利用できなくなった場合には、その理由を問わず(賃借人に帰責事由がある場合も含めて)、賃料が当然に減額されるものとすべきであるとの考え方がある。この考え方の当否について、目的物の一部が利用できなくなった事情によって区別する必要性の有無や、危険負担制度の見直し(前記第6)との関係に留意しつつ、更に検討してはどうか。

他方、目的物の一部が利用できず賃借をした目的を達せられなくなった場合の賃借人の解除権(民法第611条第2項)についても、利用できなくなった理由を問わないで(賃借人に帰責事由がある場合も含めて)解除権を認めるという考え方がある。このような考え方の当否についても、更に検討してはどうか。

また、目的物が一時的に利用できない場合に関して、同様に賃料の減額や賃借人による契約の解除を認めるという考え方の当否についても、更に検討してはどうか。

このほか、目的物が利用できない場合に関する以上のような規律を明文化するに当たっては、「滅失」という用語(民法第611条参照)ではなく、目的物の機能が失われたことに着目した文言を用いることの当否について、検討してはどうか。

【部会資料16-2第2, 3(3)イ[55頁],
同(関連論点)1[56頁], 同(関連論点)2[57頁]】

参照: 民法
第611条

賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。

1. 総括意見

- ・ 使用収益の対価である賃料は、使用収益の可能性がなければ発生しないという考え方は当然であると理解している。
- ・ しかし「その理由を問わず(賃借人に帰責事由がある場合も含めて)賃料が当然に減額される」ことになると、賃借人のモラル低下による混乱は避けられない。
- ・ とりわけ、(賃借人に帰責事由がある場合も含めて)の部分を強調することは、賃借人の誤解を助長する、あるいは悪意の賃借人の出現を助長する、などの事態を懸念する。
- ・ 現状では、失火、水漏れなどの場合、賃貸人、賃借人双方で帰責範囲に応じた処理を行っており、一方的に賃借人が不利な立場に置かれているとは考えられない。

(1) 現状の商慣習における信頼関係

賃借人と賃貸人は、信頼関係と現行法の理解に基づき、目的物の一部が利用できなくなった場合も、問題なく解決をはかってきている。

しかし、帰責事由がありながら賃料が減額されるという表現によって、賃借人のモラル低下を招く恐れがある。

このような場合、利用できなくなった目的物をめぐり、損害賠償請求に発展するであろうが、このことは時間的・金銭的にも賃貸人・賃借人にとって大きな負担となる。

(2) 総合的に見て

現行民法の運用でなんら問題が無いのにもかかわらず、今回検討の表現によってもたらされる混乱を考えると、業界として強く反対する。

目的物の一部が利用できない場合の賃料の減額等に関する業界実務や具体例、等

2. 改正による影響予測と現在の不動産実務

(1) 水漏れ等が他の賃借人を巻き込んで被害が大きくなるケース

3階建共同住宅において、3階の賃借人の過失による漏水で、3階及び2階の居室の一部の収益が損なわれた場合では、

- ・ 漏水に関しては、3階賃借人の責任
- ・ 過失のない2階賃借人の居室は使用収益できないため賃料減額は当然
- ・ 一方で、3階賃借人の賃料が免責されるのは不均衡だと考える

従来の不動産のビジネスモデルとして、上記のようなケースで、賃借人に過失があるのにもかかわらず、賃料を払わなくてよい、という考え方は容認できない。

仮に損害賠償請求に発展するとしても、業界としてはそのようなことは望んでおらず、このような事態を避けるためには、「帰責範囲に応じて」などの表現があるだけで、大幅に防げるのではない。

(2) 現段階での対応

現段階では目的物の一部が利用できない主だった理由は、失火、水漏れのケースであるが、その原因や損傷に応じて現場で処理をしているが、賃借人が一方的に不利になることはない。

現行法の運用で問題が無かったものが、今後は賃借人への損害賠償請求で対応することになるが、「損害賠償」に発展することは、一般的な市民感覚では避けたいものではないだろうか。

また、このことによる一般的な賃借人・賃貸人にとっての時間的・金銭的負担は大きいと考える。

結論	『その理由を問わず(賃借人に帰責事由がある場合も含めて)賃料が当然に減額される』という表現は、 商慣習上の信頼関係を損ね、無用なコストを発生させるため反対する
理由	<ol style="list-style-type: none"> 1. このことの明文化、特に括弧付きでの強調は、賃借人に誤解を与える可能性が極めて高く、賃借人のモラル低下や、悪意の賃借人の出現を助長することは避けられない。 2. 賃借人に帰責事由がある場合でも賃料が請求できなくなることは、賃貸人の資産が毀損している以上、賃貸人を一方的に不利な立場に置くことになり、著しい不公平を生じさせてしまう。 3. 現行法では、賃借人の過失によらない場合に賃料減額を認めており、この考え方で何らの問題も生じていない。仮に、賃借人に相応の過失があった場合でも、損害賠償相当の賃料として双方納得の上処理されている。 4. 賃借人に帰責がある場合、最終的には損害賠償という処理になるであろうが、一般の市民感覚では、賃貸住宅の家賃という比較的少額の争いで“損害賠償請求される”ことには抵抗感があるのではないかと。同時に、損害賠償請求を起こすことでの時間的・金銭的負担は、賃貸人・賃借人にとっても大きすぎる。

意見4 ・ 7.賃貸借の終了 (2)賃貸借終了後の原状回復

7 賃貸借の終了

(2) 賃貸借終了時の原状回復

賃貸借の終了時における賃借人の原状回復に関して、使用貸借についての簡略な規定（民法第598条）が賃貸借に準用されるのみである（同法第616条）という現状を改め、収去権とは区別して、賃借人の原状回復義務の規定を整備する方向で、更に検討してはどうか。その際には、賃借物に附属させた物がある場合と賃借物が損傷した場合の区別に留意し、後者（賃借物140の損傷）に関しては原状回復の範囲に通常損耗の部分が含まれないことを条文中明記することの当否について、更に検討してはどうか。

これを条文中明記する場合には、賃貸人が事業者であり賃借人が消費者であるときはこれに反する特約を無効とすべきであるとの考え方が併せて示されている（後記第62, 2 参照）が、このような考え方の当否についても、更に検討してはどうか。また、「原状に復して」（同法第598条）という表現は分かりにくいという指摘があることから、これに代わる適切な表現について、検討してはどうか。

【部会資料16-2第2, 4(2) [67頁], 部会資料20-2第1, 2 [11頁]】

1. 総括意見

- 多様なプレーヤーの多様なビジネスモデルが存在する賃貸住宅の契約に、一律の基準を持ち込むことは、賃借人の選択の自由をうばうものと判断する。
- また、通常損耗は、同じ物件でも賃借人によって程度は異なり、一律ではない。
- 原状回復費に通常損耗が含まれないとしたら、家賃に転嫁することが想定されるが、一律ではない通常損耗を均等に家賃に含めることは、「長くきれいに暮らす人」が損するなど、不公平が生じる。
- 「契約自由の原則」のもと、様々な工夫で賃借人を確保している構造が大きく揺らぐことになるため、とりわけ強行規定として導入されることには反対である。

(1) 多様な契約形態に基づく賃貸住宅市場

賃貸住宅の契約には、全国各地の商慣習、長年の経過のなかで定着してきた様々な形態がある。例えば、老朽物件の場合、家賃を低く抑える代わりに原状回復費、自然損耗費を賃借人に負担してもらう、などの工夫も行なわれており、様々な居住環境が提供され、自由な物件選択ができています。多様なサービス（契約形態）が、不動産市場の活力の源泉であるが、同時に、消費者の混乱の発生につながっていることも事実であり、その対策として、「国交省ガイドライン（平成10年）」「東京ルール（東京都賃貸住宅トラブル防止ガイドライン：平成16年）」などに取り組んできた。

大手、資金力のある事業系の賃貸人と、個人で資金力の脆弱な賃貸人が同時に存在し、圧倒的契約はこれら小規模の賃貸人が市場取引を支えていることを踏まえたうえで、多様な工夫や自由な競争を保証する視点からの検討が必要だと考える。

(2) 一律でない通常損耗

賃借人の物件の使い方、家族数や暮らし方の違いによる、原状回復費および通常損耗費も一律ではない。

今後、通常損耗が原状回復に求められないのならば、家賃設定からその費用を捻出する必要がある。しかし、賃借人が賃借物を丁寧に使っても、粗雑に使っても一律の金額の扱いになることから、一部の賃借人に不公平が生じるだろう。

(3) 総合的に見て

賃借人の選択の自由をうばうこと、「契約自由の原則」を損なうものであること、一部賃借人にとって不公平であること、また、零細な賃貸人にとっても明文化の影響は極めて大きいと予想され、この明文化には慎重であるべきで、原状回復の費用に通常損耗が含まれないことを明文化することにおいて、これを強行規定化することは、業界として強く反対を表明する。

賃貸借終了時における原状回復に関する業界実務や具体例、等

2. 改正による影響予測と現在の不動産実務

(1) 強行規定により、規制される契約形態

安く貸す代わりに、通常損耗も含めた原状回復費を賃借人が払う契約も現在は認められている。

- ・ 条件が悪く、通常の契約では賃借人が見つからない物件
例) 物件が老朽化、エリアが過疎地、資金難で修繕ができない、など
- ・ 通常損耗も含めた原状回復費を賃借人が出すかわりに低賃料の設定

上記のような契約の工夫をもってして、賃貸人は賃借人との契約に至っている。

強行規定になれば、このような契約は認められなくなり、賃貸人の経営困難のみならず、賃借人の選択の幅が狭くなる。

(2) 通常損耗が原状回復に含まれないことで、賃借人に発生する不公平

賃借人の暮らし方によっては、通常損耗費および原状回復費がほとんど必要ないほど、きれいに物件を扱う人もいる。

そのような場合には原状回復費の金額設定を低めにするなどの対応がされている。

通常損耗が原状回復に含まれなくなると、賃貸人は事前に家賃の中に通常損耗費を設定することになる。

このことで、物件をきれいに扱う賃借人・粗雑に扱う賃借人にも一律の費用負担することになるが、結果としてきれいに扱う賃借人が不公平になる。

また、賃借人にとっても丁寧に長く暮らす動機づけが無くなってしまふ恐れがある。

結論	物件に応じた契約内容の設定など多様な工夫を一律の条件で縛ることになる強行規定の導入には、反対する
理由	<ol style="list-style-type: none"> 1. 例えば、過疎地の一軒家などを賃貸するために行なわれている工夫(低家賃と引き換えの通常損耗費の賃借人負担、など)が出来なくなり、地域ニーズへの多種多様な対応が困難になる。 2. 通常損耗の取扱いは、物件によって一様ではないし、同じ物件でも、賃借人の家族構成・暮らし方によって、通常損耗費の発生の方は異なるのが実状である。 3. そのことをすべて一律で規制することは、最終的に家賃に転嫁することでの解決を導き、結果、“きれいに、長く住む人”が損をすることになるなど、不公平を生じさせてしまう。 <p>以上により</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. 契約自由の原則を否定することになる強行規定の導入には反対する。